

**Ergänzung textl. Festsetzungen für die Parzellen Nr.
0,7 Baudichte**

57, 57 a, 58 und 75

0,71 Wohnungen je Gebäude
pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0,72 Garagen je Gebäude
Je Gebäude sind mind. 2 Garagen (Stellplätze)
bzw. mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

DECKBLATT NR. 43

ZUM BEBAUUNGSPLAN
PFALSAUERWEG IV
MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

FÜRSTENZELL, den 08. 03. 2004

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Bestand: 1. März 2004 für das Bauwesen
Gd 031 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel: 08506/450, Fax 1299

BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGB UND
ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER
SITZUNG VOM 06.07.2004...
MARKT FÜRSTENZELL, 30.07.2004

MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH
DURCH ANSCHLAG AN GEMEINDETADEL
AM 30.07.2004 BEKANNTMACHT.
MARKT FÜRSTENZELL

1. Bürgermeister

DAS DECKBLATT IST VOM LANDRATS-
AMT PASSAU MIT SCHREIBEN VOM
.....NR..... GEMÄSS § 11
ABS. 3 BAUGB ALS RECHTSAUFSICHT-
LICH UNBEDENKLICH BEZEICHNET
WORDEN.
FÜRSTENZELL, DEN

GEMÄSS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES BEIM ZUSTANDEKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DES IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND, ODER IM FALLE VON ABWÄGUNGSMÄNGELN NICHT INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. DER SACHVERHALT DER DIE VERLETZUNG ODER DIE MÄNGEL BEGRÜNDEN SOLL, IST DARZULEGEN (§ 215 Abs. 2 BAUGB). AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND DES ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHTUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN.

FÜRSTENZELL, DEN

Bebauungsplan
„Pfalsauer Weg IV“
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

Begründung und Erläuterung
zum Deckblatt Nr. 43

Die Grundstücke Fl.-Nr. 270/7 und 270/8 der Gemarkung Fürstenzell (Parzellen Nr. 57 und 58/75) weisen mit derzeit 1.256 m² und 1.791 m² sehr große Flächen aus und werden daher geteilt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig neu geordnet wobei für die neuen Grundstücksteilflächen ein zusätzliches Baurecht ausgewiesen wird. Durch diese Änderung sollen die vorstehenden Grundstücke den heutigen Anforderungen bezüglich der Grundstücksgrößen angepasst werden. Um die Nachverdichtung in Grenzen zu halten wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei festgesetzt. Zusätzlich wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit mit zwei Stellplätzen festgelegt.

Nach bereits erfolgter Prüfung anhand des vom StMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein zusätzliches Ausgleichsflächenanfordernis für diese Änderung nicht gegeben.

Fürstenzell, 08.03.2004

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner

1. Bürgermeister



Bebauungsplan „PFALSAUERWEG IV „ Markt Fürstenzell Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 43

Fürstenzell, den 08. 03. 2004

Ergänzung Textliche Festsetzung

zu 0,9 Ergänzungen und Empfehlungen

0,93 Eingriffsregelung

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Eingrünung und Flächenversiegelung ergibt, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Die nachfolgende Checkliste bestätigt diese Annahme.

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja: ☒ X nein: ☐

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja: ☒ X nein: ☐

Art des Vorhabens:

.....WA.....

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ ist 0,20 die neu überbaut/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen siehe auch Festsetzung 0,42

ja: ☒ X nein: ☐

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja: ☒ X nein: ☐

2,2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. (Festsetzung 0,62, 0,63 sowie 9,2

ja: ☒ X nein: ☐

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja: ☒ X nein: ☐

Art der Maßnahme:

Festsetz. 0,42

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja: ☒ X nein: ☐

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja: ☒ X nein: ☐

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

ja: X nein: .

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja: X nein: .

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja: X nein: .

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt

ja: X nein: .

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja: X nein: .

Art der Maßnahme:
0,62, 9,2.....



MARKT FORSTENZELL



1. Bürgermeister